



Årsredovisning 2025

HSB Brf Kanalen i Sandviken

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSBs Brf Kanalen I Sandviken med säte i Sandviken org.nr. 785500-0753 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1948. Föreningens stadgar registrerades senast 2026-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna och marken på fastigheterna i Sandviken kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Armeraren 1	1948-01-01	1950
Byggmästaren 2	1948-01-01	1950
Grundläggaren 1	1948-01-01	1950
Totalt 3 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
3	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	538
162	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	9 543
2	lokaler (hyresrätt)	115
15	garageplatser	225
91	P-platser	0
Totalt 273 objekt		10 421

Föreningens lägenheter fördelas på: 24 st 1 rok, 102 st 2 rok, 36 st 3 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Daniel Edling	Ordförande
Maritha Ljunggren Eriksson	Ledamot
Janet Johnsson	Ledamot
Maria Sunding	Ledamot
Viktor Söderholm	Ledamot
Åsa Magnusson	Suppleant
Alexander Köijer	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Daniel Edling, Viktor Söderholm, Janet Johnsson, Åsa Magnusson samt Alexandes Köijer.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Daniel Edling, Viktor Söderholm, Janet Johnsson och Maria Sunding .

Revisorer har varit: Johanna Gustavsson med Håkan Mattsson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Benny Kling, Tommy Källgren och Karl-Axel Mattsson , valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09 . På stämman deltog 37 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-05-13, varvid planen uppdaterades.

Slutförande av låsinstallation. Byte av varmvattenväxlare och styrventil. Åtgärder efter OVK-och radonbesiktning.

Under de 5 senaste åren har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Årtal	Åtgärd
2021	Montering av starkare belysningsarmaturer samt komplettering av ytterligare belysningsstolpe efter Torggatan Installation av säkerhetsdörrar för källaringångarna från utsidan. Målning av entrétak för hus 35, 37, 39, 41, 43, 45
2022	Fortsatt arbete med skapande av en mer trivsamt utemiljö. Upprätning av garagebyggnad med utbyte av garageportar Tvättning/målning av fasader för hus 35 och 37. Målning av entrétak för hus 32, 34, 47 Reparation av skadad hyreslokal från skyfallet i augusti. Försäkringsärendet. OVK-besiktning genomfördes.
2023	Översyn av källare med förbättringsmålning av golv. Fortsatt arbete med skapande av en mer trivsamt utemiljö. Målning av återstående delar av garagen. Utbyte av rostangripna radiatorer i föreningen, ca 20 st
2024	Låsbyte och installation av laddstolpar. Asfaltering samt byte av varmvattenberedare

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Fortsatt asfaltering samt översyn av fönster
2027	Genomgång för ev relining. Byte av radiatorer.
2029	Översyn av tamburdörrar samt tvättstugor
2030	Målning trapphus

Medlemsinformation

Under året har 20 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 200 och under året har det tillkommit 23 och avgått 23 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 200.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	125	207	225	164	279
Skuldsättning, kr/kvm	3 662	3 882	4 029	4 176	4 298
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 785	3 934	4 083	4 231	4 355
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	6
Energikostnad, kr/kvm	226	213	207	189	183
Årsavgifter, kr/kvm	803	743	682	682	671
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	88	85	86	85
Totala intäkter, kr/kvm	817	832	796	785	778
Nettoomsättning, tkr	8 516	8 499	8 136	7 965	7 944
Resultat efter finansiella poster, tkr	-615	330	49	-500	287
Soliditet, %	20	20	19	19	19

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökade driftskostnader och avskrivningar.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 1 140 046 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 125 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften med 3,5%.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	190 120	0	0	190 120
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 570 613	0	330 476	3 901 089
S:a bundet eget kapital, kr	3 760 733	0	330 476	4 091 209
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	6 492 891	330 141	-330 476	6 492 555
Årets resultat, kr	330 141	-330 141	-614 641	-614 641
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	6 823 032	0	-945 117	5 877 914
S:a eget kapital, kr	10 583 765	0	-614 641	9 969 123

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 613 000 kr samt ianspråktagande skett med 282 524 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	6 823 032
Årets resultat, kr	-614 641
Reservation till underhållsfond, kr	-613 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	282 524
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	5 877 915

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	5 877 915
------------------------------------	------------------

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter, samt kassaflöde.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	8 515 545	8 486 580
Övriga rörelseintäkter		0	12 089
Summa Rörelseintäkter		8 515 545	8 498 668
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 744 100	-4 748 156
Övriga externa kostnader	Not 4	-245 540	-247 605
Personalkostnader	Not 5	-294 726	-328 770
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 632 382	-1 506 777
Summa Rörelsekostnader		-7 916 747	-6 831 308
Rörelseresultat		598 798	1 667 361
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		122 537	28 586
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 335 976	-1 365 806
Summa Finansiella poster		-1 213 439	-1 337 220
Resultat efter finansiella poster		-614 641	330 141
Resultat före skatt		-614 641	330 141
Årets resultat		-614 641	330 141



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	45 458 767	45 836 577
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	0	1 396 600
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		45 458 767	47 233 177
Summa Anläggningstillgångar		45 458 767	47 233 177

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		351	13 205
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	1 522 754	922 268
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	537 933	332 641
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 061 038	1 268 115
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 11	2 816 755	3 622 180
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 816 755	3 622 180
Summa Omsättningstillgångar		4 877 792	4 890 295
Summa Tillgångar		50 336 560	52 123 472

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	190 120	190 120
Fond för yttre underhåll	3 901 089	3 570 613
Summa Bundet eget kapital	4 091 209	3 760 733
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 492 555	6 492 891
Årets resultat	-614 641	330 141
Summa Fritt eget kapital	5 877 914	6 823 032
Summa Eget kapital	9 969 123	10 583 764

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1230 005 616	14 255 336
Summa Långfristiga skulder	30 005 616	14 255 336
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	8 155 832	25 406 112
Leverantörsskulder	923 837	662 227
Skatteskulder	Not 1313 127	66 154
Övriga kortfristiga skulder	Not 1415 693	-444
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 151 253 331	1 150 322
Summa Kortfristiga skulder	10 361 820	27 284 371
Summa Skulder	40 367 436	41 539 707
Summa Eget kapital och skulder	50 336 560	52 123 472



Kassaflödesanalys

2025-01-012024-01-01

2025-12-312024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	598 798	1 667 361
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 632 382	1 506 777
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 632 382	1 506 777
Erhållen ränta	93 236	28 586
Erlagd ränta	-1 345 667	-1 386 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	978 749	1 816 448
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-176 124	-38 808
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	337 420	76 461
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	161 296	37 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 140 046	1 854 102
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	142 028	-1 396 600
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	142 028	-1 396 600
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 500 000	-1 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 500 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	-217 927	-1 042 498
Likvida medel vid årets början	4 542 992	5 585 491
Likvida medel vid årets slut	4 325 066	4 542 992



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkningen har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 10-120 år.

Avskrivningstid på markanläggningar: 10-20 år.

Avskrivningstid på maskiner och inventarier: 5 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte

inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	28 756 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att föreningen från och med 2023 beräknar sina nyckeltal i enlighet med de definitioner och ytor som anges i BFNAR 2023:1. Tidigare år har ej räknats om. Beräkningen av nyckeltalen skiljer sig därmed från och med räkenskapsåret 2023, vilket kan medföra bristande jämförbarhet mellan åren.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	6 763 224	6 763 224
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	290 550	292 050
	Årsavgifter lokaler	392 522	437 407
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	1 800	1 350
	Årsavgifter övrigt	651 240	651 240
	Hyror lokaler	385 718	376 250
	Hyror garage och parkeringsplatser	322 320	327 960
	Hyror förbrukningsbaserad	10 005	0
	Hyror övrigt	3 478	0
	Övriga primära intäkter	55 682	57 352
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	8 876 539	8 906 833
	Avgiftsbortfall	-345 002	-395 633
	Hyresbortfall	-15 992	-24 620
	<i>Summa</i>	-360 994	-420 253
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	8 515 545	8 486 580

I Årsavgift ingår el, värme, vatten.

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 210 083	-723 306
	Snö och halk-bekämpning	-126 702	-167 888
	Reparationer	-591 953	-284 541
	Planerat underhåll	-282 524	-276 532
	Försäkringsskador	-3 525	-12 978
	El	-228 029	-200 656
	Uppvärmning	-1 290 893	-1 275 955
	Vatten	-834 416	-697 894
	Sophämtning	-237 129	-249 563
	Fastighetsförsäkring	-206 873	-178 029
	Kabel-TV och bredband	-421 013	-393 295
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-290 096	-272 878
	Övriga driftkostnader	-20 866	-14 641
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 744 100	-4 748 156

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 838
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 214	-27 011
	Administrationskostnader	-57 321	-34 225
	Extern revision	-26 813	-27 625
	Konsultkostnader	-15 409	-11 750
	Medlemsavgifter	-57 500	-57 500
	Föreningsverksamhet	-19 124	0
	Övriga förvaltningskostnader	-61 159	-87 656
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-245 540	-247 605
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-156 340	-213 480
	Övriga arvoden	-90 815	-61 056
	Löner och övriga ersättningar	-4 158	-4 915
	Sociala avgifter	-43 413	-49 319
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-294 726	-328 770
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-1 599 456	-1 506 777
	Avskrivning på markanläggning	-32 926	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 632 382	-1 506 777

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	79 584 972	79 584 972
	Ingående anskaffningsvärde mark	243 390	243 390
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	328 453	328 453
	Årets investeringar	1 254 573	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	81 411 387	80 156 815
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-34 320 238	-32 813 461
	Årets avskrivningar	-1 632 382	-1 506 777
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-35 952 620	-34 320 238
	<i>Utgående redovisat värde</i>	45 458 767	45 836 577
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	71 000 000	69 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 094 000	879 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 000 000	17 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	733 000	667 000
	<i>Summa</i>	91 827 000	88 346 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	47 556 000	47 556 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	47 556 000	47 556 000
	Årets investeringar avser låssystem och laddstolpe.		
Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	1 396 600	0
	Årets investeringar	0	1 396 600
	Omklassificering till byggnad	-1 396 600	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	1 396 600
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 508 311	920 812
	Övriga fordringar	14 443	1 456
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 522 754	922 268

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna ränteintäkter	29 301	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	508 632	332 641
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	537 933	332 641

Not 11	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Handelsbanken	8 944	18 958
SBAB	59	59
Handelsbanken	19 500	19 500
Handelsbanken	2 788 252	3 583 663
<i>Summa Kassa och bank</i>	2 816 755	3 622 180

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek	2,89%	2028-09-01	5 761 800	0
Stadshypotek	2,99%	2029-09-01	5 665 764	0
Stadshypotek	3,03%	2028-03-01	7 348 465	504 000
Stadshypotek	2,94%	2027-03-01	6 192 584	504 000
Stadshypotek	3,17%	2026-09-01	2 968 332	0
Stadshypotek	4,30%	2027-12-01	5 037 003	33 332
Stadshypotek	4,67%	2026-09-30	5 187 500	50 000
			38 161 448	1 091 332

Långfristig del	28 964 284
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 041 332
Lån som ska konverteras inom ett år	8 155 832
Kortfristig del	9 197 164
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 091 332
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 365 328
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,39%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Skatteskulder</i>		
	Skatteskulder	13 127	66 154
	<i>Summa Skatteskulder</i>	13 127	66 154
Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Källskatt	0	-444
	Övriga kortfristiga skulder	15 693	0
	<i>Summa Övriga skulder</i>	15 693	-444
Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	721 059	730 972
	Upplupna räntekostnader	34 641	44 332
	Övriga upplupna kostnader	497 631	375 018
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 253 331	1 150 322
Not 16	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut		

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-21

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kanalen i Sandviken, org.nr. 785500-0753

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kanalen i Sandviken för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kanalen i Sandviken för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Johanna Gustavsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Kanalen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Daniel Edling

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 12:08:38



Viktor Söderholm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 15:43:14



Maria Sunding

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 15:10:35



Janet Johnsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 19:05:25



Maritha Ljunggren Eriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 18:57:53



Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 09:35:14



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 10:13:34



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Kanalen i Sandviken signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Johanna Gustavsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 09:36:14



Oscar Rosdahl

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-25 kl. 10:12:52



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.